

**Päeva 1, Tähe 8, Tähe 10 ja Pargi 15 kruntide
DETAILPLANEERING**

Tellijä: Tartu linn

Huvtatud isik:
(Päeva 1 ja Tähe 8) OÜ Marteburg, esindaja Mart Avarmaa
Vanemuise 21a, Tartu, mart@makkle.ee

Planeerija: Arhitektibüroo Siim & Põllumaa OÜ
Riia 4, Tartu
Ettevõtete registreerimise nr. 10085374
MTR nr EP10085374-0001

Jüri Siim, volitatud arhitekt tase 7
gsm 5162107
siim@arhidee.ee

SISUKORD

| | | |
|--|---|-------|
| 1. SELETUSKIRI | | lk 2 |
| 2. Kooskõlastuste ja planeeringuga nõusolekute kokkuvõte | | lk 16 |
| 3. JOONISED: | | |
| Joonis 1. | Situatsiooniskeem | lk 17 |
| Joonis 2. | Olemasolev olukord | lk 18 |
| Joonis 3. | Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed | lk 19 |
| Joonis 4. | Planeeringu põhijoonis | lk 20 |
| Joonis 5. | Planeeritud maakasutus ja kitsendused | lk 21 |
| Joonis 6. | Tehnovõrkude planeering | lk 22 |

DETAILPLANEERINGU SELETUSKIRI

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Planeeringu lähtedokumendiks on Tartu Linnavolikogu 19.05.2005. a. otsus nr 434 „Päeva 1, Tähe 8, Tähe 10 ja Pargi 15 kruntide detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteülesande kinnitamine“.

Detailplaneeringu eesmärk on anda kruntidele hoonestusõigus korterelamute ehitamiseks ja üldkasutatava haljasala rajamiseks. Planeeritava ala suuruseks on ca 1,7 ha.

Detailplaneeringu koostamisel kuuluvad arvestamisele Tartu linna üldplaneering ning detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused (vt lisade kaust lk 78).

Detailplaneeringu aluskaardiks on võetud Metricus OÜ (tegevuslitsents nr 758 MA, MTR nr EEG000258) poolt koostatud aktualiseeritud geodeetiline alusplaan, töö nr 14G6898.

Andmed planeeringualale jäävate kruntide kohta:

Päeva tn 1 – pindala 3599 m², maakasutuse sihtotstarve: üldkasutatav maa 100%;

Tähe tn 8 – pindala 521 m², maakasutuse sihtotstarve: üldkasutatav maa 100%;

Tähe tn 10 – pindala 8239 m², maakasutuse sihtotstarve: ühiskondlike ehitiste maa 85%, elamumaa 15%;

Pargi tn 15 – pindala 814 m², maakasutuse sihtotstarve: üldkasutatav maa 100%.

2. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Olemasolev olukord on kajastatud joonisel 2.

Detailplaneeringu ala asub Tartus Kesklinna linnaosa Karlova poolses osas ja on hoonestamata. Tartu linna üldplaneering näeb ette planeeritavale alale Päeva tn 1 krundi sihtotstarbeks korruselamumaa (kuni 5 korrust) ja Tähe tn 8, Tähe tn 10 ning Pargi tn 15 kruntidele väikeelamute maa sihtotstarbe. Tähe tn 10 krundi Tähe tänava poolne osa on üldkasutatava haljasala maa sihtotstarbega.

Detailplaneeringu ala jääb Karlova miljööväärtsliku hoonestusala piiridesse. Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule on Karlova miljööväärtsusega hoonestusala eesmärk tagada endise Karlova mõisa maadele rajatud linnaosa tervikstruktuuri, selle planeeringu, haljastuse, maastikuelementide, kaug- ja sisevaadete, ajalooliste tänavakatete ja miljöölise terviklikkuse säilimine.

Päeva tn 1 krunt jääb osaliselt ehitismälestise Tähe tn 11/13 puitlamu (reg nr 7099) 50m kaitsevööndisse. Hoones asub majutusasutus koos kohvikuga. Detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste järgi tuleb hoonestu tänavapoolsed ehitusjooned kavandada Päeva tänava osas vastavalt olemasoleva kõrvalhoonestu Päeva tn 7 ehitusjoonele, Tähe

tänavava ehitusjoon kavandada vähemalt kahemeetrise taandastega olemasolevast tänavajoonest ning uushoonestu kavandada kaitsevööndi osas (Päeva-Tähe nurgal) kuni kolmekordsena, sh esimene korrus soovitatavalt ärikorruksena.

Kvartal on hästi ligipääsetav olemasolevatelt kahesuunalise liiklusega tänavatelt ning on atraktiivne arendusala oma kesklinna lähedase asukoha ja reljeefi poolest.

Planeeringuala kõrgeim maapinna absoluutkõrgus on 54.20 Päeva tänaval ning madalaim maapinna absoluutkõrgus 44.13 Pargi tänaval.

Planeeritav ala on olnud hoonestatud korterelamute ja üksikelamutega, hoonestus hävis 1941. aasta pommitamisel.

Kinnistud on kaetud muru ja lehtpuudega, millest osad on hinnatud väärtuslikuks- kastan, arukask, vaher, saar, korgipuu. Enamus puid on heas või rahuldavas seisukorras.

Päeva tänaval on olemas elektri, side, vee ja kanalisatsioonivõrgud. Tähe tänaval on olemas elektri, side, kaugkütte, vee ja kanalisatsioonivõrgud. Pargi tänaval on olemas elektri, side, vee ja kanalisatsioonivõrgud. Päeva tn 1 ja Tähe tn 10 krunte läbivad kanalisatsioonitrassid Päeva tänavava kruntidelt Pargi tänavale.

Detailplaneeringu alale (Pargi tn 15 ja Tähe tn 10 kruntidele) ulatub Pargi tn 10 krundil asuva puurkaevu 50 m kaitsevöönd. Puurkaev ei ole kasutuses ja on kavandatud tulevikus sulgeda.

Detailplaneeringualale jäävatele kruntidele on linnakodanikud sisse tallanud Karlovat kesklinnaga ühendavad jalgrajad ning ala kasutatakse lemmikloomade ja laste jalutamiseks ning talvisel ajal kelgutamiseks.

3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on esitatud joonisel 3. Kuigi planeeritav kvartal kuulub kesklinna linnaossa, on see ala siiski ajaloolises kontekstis oma miljöö poolest pigem Ees-Karlova ja asub Karlova miljööväärtusega hoonestusala piirides.

Ees-Karlova krundistruktuur on mitmekesine, kvartalid on peamiselt väljakujunenud perimetraalse hoonestusega. Päeva ja Pargi tänavate hoonestus on rajatud peamiselt 20. sajandi alguses. Eklektilises stiilis puithooned on enamuses 2-3 korruselised, kaldkatustega ning kas krohv- või puitviimistlusega.

Hoonete soklid on Karlova reljeefita kvartalites reeglina madalad (Päeva 7 majal ca 0,3m), kuid reljeefiga kruntidel ja soklikorruksuga hoonetel on soklijoon muutuva kõrgusega, ulatudes kohati kõrgemas osas kuni 2m kõrgusele maapinnast (vt lähiümbruse hoonestuse ja kruntide

analüüsi tabel joonisel 3). Tähe tänavas on mitmed korterelamud sokli- või esimese korruse osas tänavale avanevate äripindadega.

Hoonestuse tihedus, krundi pindala ja ehitistealune pindala on väga erinev, kruntide hooviosad on tarbeaedade, haljastuse ja peamiselt kõvakatteta parklatega.

Ehitistealused pinnad kõiguvad 100...500 m² vahemikus, kuid esineb ka suuremaid hooneid (Pargi 10, Tähe 15) või siis naaberhoonega liidetud, tule müüri hooneid.

Planeeringuala naabruses üle Tähe tänavaga on keskkonda mittesobitav kolmest 42m pikkusest nihutatud sektsioonist 4-korruselise korterelamu Tähe 15. Keskusala suunas on büroohooneks ümberehitatud endine Tartu Ülikooli õppehoone, mille ühes korpuses tegutseb koolimaja. Võru tänavaga ääres on Kõrgem Sõjakool ja tankla.

Tähe tänavaga alguses on Tartu Muusikakool. Mitte kaugel Salme tänavaga alguses asub Tartu Ülikooli Õpetajate Seminar ja Kesk-Lootuse tänavaga nurgal lasteaed.

Lähiümbruse kruntide ehitusõiguse analüüs võrrelduna planeeritud kruntide ehitusõiguse analüüsiga

Päeva tänavaga ääres asuvad peamiselt ajaloolised hooned. Alale on koostatud detailplaneeringuid, ehitusõigus on realiseerimata. Olemasolevad hooned on peamiselt kahekorruselised üksikelamud ja korterelamud.

Päeva tn äärde kavandatava hoonestuse puhul (v.a Päeva tn 1, Päeva-Tähe tn nurga hoone) on arvestatud üleminekuga Tähe tn äärde kavandatud kolmekorruseliste hoonetega, Pos 4 on kavandatud kolmekorruselise hoone, Pos 5 kahekorruselise hoone.

| Krundi aadress | eh. alune pindala | abs. kõrgus | pindala |
|--------------------------|-------------------|-------------|-------------|
| Päeva tn 7 | 200 | 63,61 | 1461 |
| Päeva tn 9 | 230 | 64,59 | 599 |
| Päeva 11/13 | 269 | 62,86 | 885 |
| Päeva 19 | 113 | 53,3 | 941 |
| Päeva tn 21 | 245 | 70,0 | 1057 |
| Päeva tn 23//25 | 297 | 62,0 | 1785 |
| Päeva tn keskmine | 225 | - | 1121 |
| Pos 4 | 260 | 64,8 | 899 |
| Pos 5 | 210 | 64,0 | 978 |

Pargi tänavaga lõikes tõuseb maapind Tähe tänavaga suunas, kõrguste vahe vastavalt Kalevi tänavaga 40,05, Tähe tänavaga 49,06 on 9 meetrit. Eelnevast tulenevalt ei ole analüüsi juures arvatud keskmist absoluutkõrgust kuna selle näitaja alusel ei saa näitajaid võrrelda.

Pargi tänavaga ääres asuvad peamiselt kõrge sokli ja korrustega kahekorruselised korterelamud.

Kavandatud hoonestus lähtub olemasolevast ning kolmas korrus on lubatud Pargi tänava loodeküljele ulatuvatel kruntidel, Karlova miljõesse sobivalt välja ehitada ärklikorruksena (hoone kõrgus ei ületa 2-korruselise kaldkatusega elamu kõrgust).

| Krundi aadress | eh. alune pindala | abs. kõrgus | pindala |
|---------------------------------|-------------------|-------------|------------|
| Pargi tn 1 | 195 | 52,58 | 674 |
| Pargi tn 3 | 161 | 52,65 | 513 |
| Pargi tn 4 | 509 | | 1985 |
| Pargi tn 5 | 208 | 56,67 | 971 |
| Pargi tn 6 | 145 | 58,50 | 1206 |
| Pargi tn 7 | 250 | 55,80 | 599 |
| Pargi tn 8 | 215 | - | 659 |
| Pargi tn 9 | 196 | 59,39 | 762 |
| Pargi tn 11 (lubatud kavandada) | 204 | 59,39 | 680 |
| Pargi tn keskmine | 231 | - | 894 |
| Pos 3 | 260 | 64,8 | 900 |
| Pos 6 | 230 | 57,0 | 900 |
| Pos 7 | 230 | 58,9 | 900 |
| Pos 8 | 230 | 58,3 | 900 |
| Pos 9 | 230 | 58,7 | 864 |
| Pos 10 | 230 | 62,8 | 792 |
| Pos 11 | 230 | 62,8 | 792 |
| Tähe tn 8 | 210 | 63,2 | 521 |
| Pargi tn 15 | 230 | 59,5 | 814 |

*Pargi tn keskmise arvutamisel ei arvestatud Pargi tn 10 näitajatega, Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on tegemist ärimaa juhtfunktsiooniga krundiga.

| | | | |
|--------------------------------|------|-------|------|
| Pargi tn 10 (ainult põhihoone) | 1011 | 59,50 | 3549 |
|--------------------------------|------|-------|------|

Päeva tn 1 krundile Päeva-Tähe tänavate nurka ja Tähe tänavaga paralleelselt kavandatava hoonestuse puhul on aluseks võetud Tähe tänava äärsete ajalooliste hoonete mahud. Planeeritud juurdepääsutanava äärde kavandavad korterelamud on kesklinnalikumas üleminekualas (Päeva tn 1 krundile on planeeritud 3-korruselised korterelamud) ja need on lubatud kavandada ka lamekatustega. Ettepanekut toetab Tähe ja Pargi tänavatel olemasolevate hoonete keskmisest suuremad suhtelised kõrgused ja korruselisus ning ajalooline suund kesklinna poolses Ees-Karlovas pigem 3-4 korruseliste hoonete rajamisele. Suurima lubatud absoluutkõrguse näitajaid ei ole võrreldud tulenevalt olemasoleva maapinna absoluutkõrguse muutusest.

2-korruseliste korterelamute ja 3-korruseliste (3. korrus on ärklikorruks) korterelamute ruumiline võrdlus on esitatud linna olemasoleva olukorra 3D mudelilt kasutaval illustreerival joonisel (vt lisade kaust lk 252). Planeeritud 3- korruseliste hoonete katuseharja kõrgused on samad, mis 2-korruselistel. Erinevad on katusekalded.

| Krundi aadress | eh. alune pindala | abs. kõrgus | pindala |
|-----------------|-------------------|-------------|------------|
| Tähe tn 7 | 347 | 67,41 | 729 |
| Tähe tn 11 | 427 | 69,0 | 910 |
| Tähe tn 17 | 164 (põhihoone) | 60,64 | 483 |
| Tähe tn 18 | 409 | 61,75 | 1302 |
| Keskmine | 336 | - | 856 |
| <i>Pos 1</i> | <i>300</i> | <i>65,6</i> | <i>900</i> |
| <i>Pos 2</i> | <i>300</i> | <i>65,8</i> | <i>900</i> |

*Analüüsi koostamisel on kasutatud arvandmeid, mis on võetud detailplaneeringutest, ehtisregistrist, mõõdetuna alusplaanilt ja linna 3D mudelilt.

Piirkonda teenindavad sotsiaalobjektid, puhke- ja virgestusalad.

Lähikonnas asuvad mitmed sotsiaalobjektid, nagu Vanemuise teater, kino Ekraan, mitmed kauplused ja toitlustusettevõtted.

Puhke- ja virgestusalad lähipiirkonnas – Karlova mõisapark ja loomekeskuse avaliku kasutusega haljasala.

Olemasoleva situatsiooni seotus ümbritsevate tänavatega.

Detailplaneeringu ala ümbritsevad põhitänav -Tähe- ja kohaliku tähtsusega tänavad - Päeva ning Pargi. Päeva tänav on tupiktänav.

Planeeringualast lääne pool kulgeb bussiliiklusega Võru tänav, põhja pool on kesklinna ühistranspordi kesksete ühistranspordi peatustega Riia tänav.

3.1. Üldplaneeringu muutmise ettepanek

Planeeringulahendusega tehakse ettepanek muuta Tartu linna üldplaneeringut korruselisuse osas.

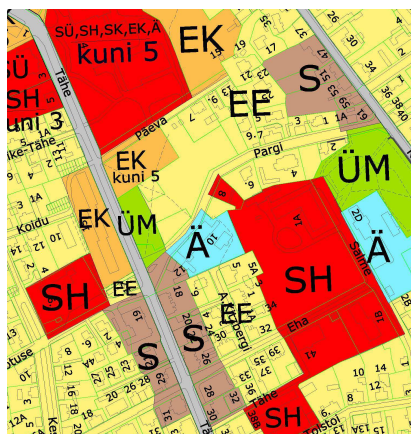
Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on asuvad Tähe tn 8, Tähe tn 10 ja Pargi tn 15 krundid alal, mille juhtfunktsiooniks on väikeelamute maa (st põhiliselt üksikelamute, kaksikelamute, muu kahekorruseliste, kolme ja enama korteriga elamute, ridaelamute, sektsioonelamute, suvilate ja aiamaajade, maapealsete garaažide maa. Olemasoleva hoonestuse vahele on lubatud ka kolmekorruselise korterelamu kavandamine juhul, kui uue elamu kõrgus ja ehitusalune pindala järgib olemasolevate hoonete mahtusid), Tähe tn 10 krundil osaliselt (Tähe tn ääres) üldkasutatava haljasalade maa, Päeva tn 1 krundil kuni viiekorruseliste korruselamute maa (st põhiliselt kolme- või enamakorruseliste korterelamute; ühiselamute maa).

Vastavalt Tartu Linnavolikogu 12.06.2014 otsusele nr 83 "Tartu linna üldplaneeringu ülevaatamise tulemused" on leitud, et linnalise keskkonna arendamise eesmärgil on

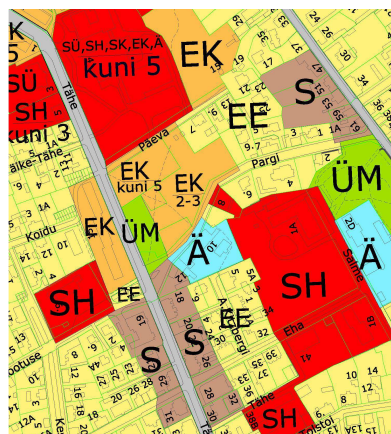
otstarbekas üldplaneeringus kavandatud väikeelamumaale arhitektuurse sobivuse korral lubada 3-4-korruselisi hooneid, tehes seda üldplaneeringu muutmise ettepanekuga. Eraldi on väljatoodud Päeva tn ja Pargi tn vaheline ala, kuhu linnaehituslikult peetakse sobivaks ka korruselamute planeerimist. Olemasolevate Karlova 2-korruseliste korterelamute katusealuseid võetakse järjest enam kasutusele elamispinnana ja sellega muutuvad need 3-korruselisteks. Nimetatud tingimustele vastavalt on ka planeeringulahendus esitatud peamiselt 3-korruseliste korterelamute rajamiseks (kusjuures Karlova poolses osas on 3. korrus ärklikorrusena).

Tähe tänava äärde on kavandatud vastavalt Tartu linna üldplaneeringule üldkasutatava maa krundid. Planeeritud 2291 m² suurune haljasala on piisava suurusega, et kujundada sellest atraktiivne rekreatsiooniala lähiümbruse linnaelanikele. Võrdluseks on ca 800 m kaugusel Karlovas Sõbra tänaval umbes sama suur park (2576 m²) koos laste mänguväljakuga. Karlova linnaosa elanikel on võimalik kasutada ka Karlova mõisaparki ca 250 m kaugusel (suurus 9500 m²) ning 1,85 ha suurust Forseliuse parki mänguväljakuga. Lähemad kesklinna avalikud pargid on 300 m kaugusel loodusmaja kvartalis (ligi 8000 m²) ning Lille mäe park (üle 7000 m²). Arvestades planeeringuala varasemat hoonestust ja ajaloolist järjepidevust ning Karlova arengutrendi, on linnaehituslikult põhjendatud ala hoonestamine. Suurema haljasala moodustamine selles kvartalis rikub Ees-Karlova hoonestusprintsipi ja mõjub ebamastaapselt. Pargiala laiendamisega kaasneks ka omandiõiguse riive, sest Pargi 15 krunt jääb sellega täiesti hoonestusõigusest ilma, Tähe 10 krundil aga väheneb hoonestusõiguse ulatus veelgi rohkem (on juba vähendatud moodustatud haljasala arvel).

Detailplaneeringu koostamise protsessi käigus on analüüsitud linnaruumi käsitletava ala piirkonnas, ning on jõutud seisukohale, et kesklinna piirkonnas on sobivam hoonestada 3-korruseliste korterelamutega kui 2-korruseliste väikeelamutega.



Väljavõte kehtivast üldplaneeringust.



Väljavõte muutmisettepanekuga üldplaneeringust.

Planeeritud korterelamud on miljöösse sobivad ühe trepikojaga kuni 230 m² ehitusaluse pinnaga hooned. Kolmas korrus on lubatud Pargi tänava edelaküljele ulatuvatel kruntidel, Karlova miljöösse sobivalt, ärklikorrusena (hoone kõrgus ei ületa 2-korruselise kaldkatusega elamu kõrgust). Planeeritud juurdepääsutanava äärde kavandavad korterelamud on kesklinnalikumas üleminekuosas (Päeva 1 krundile on planeeritud 3-korruselised lamekatustega korterelamud) ja need on lubatud kavandada ka lamekatustega. Kavandatud hooned sobivad ümbritsevasse kesklinna ja Karlova piirkonda, nende kõrgus ja mahud arvestavad lähipiirkonna hoonestusega. Planeeritud hoonestus on miljöösse sobiv.

Arhitektuurselt miljöösse sobiva lahenduse peab andma kogu ala hõlmav arhitektuurivõistlus. Ettepanekut toetab Tähe ja Pargi tänavatel olemasolevate hoonete keskmisest suuremad suhtelised kõrgused ja korruselisus ning ajalooline suund kesklinna poolses Ees-Karlovas pigem 3-4 korruseliste hoonete rajamisele.

4. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Krundijaotus on esitatud joonistel 4 ja 5.

Tähe 8 ja Pargi 15 kruntide suurused ja piirid jäävad muutmata.

Päeva 1 krunt jagatakse neljaks eraldi korterelamu krundiks.

Tähe 10 krundist moodustatakse kaheksa krunti- seitse korterelamu krunti ja üks üldkasutatava haljasala krunt.

Soovituslikuks elamukrundi suuruseks on kuni 900 m². Planeeritud elamukruntide suurused on vahemikus 521 m²...978 m². Suurem kui 900 m² krunt on moodustatud seoses ettepanekuga teha krundipiirid arvestades olemasolevat olukorda otstarbeka kujuga.

Pargi tänava krundist on planeeritud eraldada pos 13, et anda sellele maatükile linna üldplaneeringuga ette nähtud üldkasutatava haljasala otstarve (kokku 2291 m²).

5. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigus on esitatud joonisel 4.

Planeeringuga on ette nähtud muuta hoonestatavate kruntide kasutamise sihtotstarve korterelamumaaks, pos 1, 2, 6, 7, 8, 9 ja Pargi 15 on lisaks korterelamumaa sihtotstarbele lubatud esimestel korrustel väikeettevõtluse hoone maa kõrvalfunktsiooni kavandamine.

Kruntidele on lubatud üks hoone suurima ehitusaluse pindalaga 210 kuni 300 m². Hoone lubatud kõrguseks planeeritud 1. korruse põrandapinnast on pos 1, 2, 6, 7, 8, 9, 10 ja 11 ning Tähe 8 ja Pargi 15 kuni 11 m. Pos 3 ja 4 hoonetel kuni 10 m, pos 5 hoone lubatud kõrguseks planeeritud 1. korruse põrandapinnast on kuni 9 m.

Detailplaneeringuga on antud hoone 1. korruse põranda võimalik absoluutkõrgus ± 0.00 . Hoonete projekteerimisel on lubatud ± 0.00 sidumist viia madalamaks. Kõrgemaks muuta pole lubatud. Parkimine lahendada sokli- või keldrikorrusel allpool ± 0.00 .

6. Krundi hoonestusala piiritlemine

Krundi hoonestusala on esitatud joonisel 4.

Planeeringuga lubatud hoonestusala piiridesse peab jääma nii eluhoone, maa-alune parkimiskorrus kui ka ehitise väljaulatuvad osad. Väljapoole hoonestusala hooneid ehitada ei tohi. Rajatise (nt prügimaja) võib ehitada nii hoonestusalale kui ka väljapoole planeeritud hoonestusala, asukoht täpsustatakse ehitusprojektiga.

7. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Alapunkti põhimõtted on kajastatud joonisel 4.

Planeeritavale alale on tagatud juurdepääs olemasolevatelt kahesuunalise liiklusega tänavatelt. Detailplaneering kajastab aastal 2015rekonstrueeritud Pargi tänava lahendust. Pargi tänavale on rajatud betoonkivi- ja asfaltkattega kõnniteed, jalgrattatee, kiviparketiga sõidutee ning munakivist kattega parkimiskohad piki tänava kagukülge. Pargi-Tähe ristmikule on ehitatud kivisillutisega plats linnaosa elanikele ürituste läbiviimiseks.

Transpordi juurdepääsud kruntidele pos 4 ja 5 on planeeritud Päeva tänavalt, pos 6, 7, 8, 9 ja Pargi 15 Pargi tänavalt. Kruntidele pos 1, 2, 3, 10, 11 ja Tähe 8 on tagatud juurdepääs planeeritud kvartalisiseselt asfaltkattega sõidu- ja kõnniteega (madal äärekivi) tänavalt. Juurdepääsutänav on avalikult kasutatav nii autotranspordile kui ka jalakäijatele. Päeva tänava kaguküljele on planeeritud asfaltkattega kõnnitee.

Parkimiskohtade arvutusel arvestada 1 parkimiskoht korteri kohta, parkimiskohad projekteerida hoone mahus. Pos 6, 8 ja 9 puhul on kavandatud parkimiskohtade manööverdusala kohale muru vm haljastusega kaetud katus. Pos 1, 2, 4, 5 ja Pargi 15 kruntidel on manööverdusplats avatud. Pos 3, 7, 10, 11 ja Tähe 8 kruntidel on parkimine koos manööverdusalaga viidud täielikult hoone põhimahu alla.

8. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Haljastuse ja heakorra põhimõtted kajastuvad joonisel 4.

Planeeringuala haljastuse kontseptsiooniks on Tähe ja Pargi tänavate nurgale vastavalt üldplaneeringule üldkasutatava haljasala moodustamine. Üldkasutatav haljasala tuleb kujundada kaasaegseks pargialaks, kuhu rajatakse ka kvartali avalik laste mänguväljak.

Ala tervikliku tulemuse saavutamiseks korraldatakse kogu planeeringuala (sh pargiala) hõlmav vähemalt viie kutsutud osavõtjaga arhitektuurivõistlus.

Pos 12 ja Pos 13 avaliku pargiala, sh sidumine Pargi-Tähe tänavate ristmikul oleva väljakuga, projekti tellija ja realiseerija osas sõlmitakse kokkulepe enne detailplaneeringu kehtestamist.

Planeeritud korterelamute kruntidel on planeeringus arvestatud säilitamist vääriva kõrghaljastusega, kuid prioriteediks on hoonestuse paigutamine eelkõige tänavate ehitusjoonele. Lisaks säilitatavale kõrghaljastusele on näidatud piirkonnad üle 4m kõrguse täiendava kõrghaljastuse istutamiseks haljasaladele krundi piires.

Ehitusprojektiga esitada krundi haljastuslahendus säilitatava ja istutatava haljastuse liigilise määramisega.

9. Ehitistevahelised kujud

Ehitistevaheliste tuleohutuskujade määramisel on lähtutud Vabariigi valitsuse 27.10.2004 määrusest nr 315. Hoonetevahelised kaugused on kavandatud suuremad kui 8 m. Külgnevad pos 1 ja 2 ning pos 11 ja Tähe 8 korterelamud tuleb ehitada tulemüüri vastu krundi piiri. Pos 6 vastu Pargi 11 krundi piiri ulatuv kavandatud murukatusega garaaži juurdepääs teha tulemüüri nõuetele vastav.

10. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Olemasolevad, likvideeritavad ja planeeritud tehnovõrgud on esitatud joonisel 6.

Planeeritud trasside asukohad on esialgsed ja täpsustuvad projekteerimise käigus, enne projekteerimist tuleb taotleda tehnilised tingimused trassivaldajatelt ehitusprojekti koostamiseks.

Detailplaneeringu koostamisel on lähtutud olemasolevast olukorrast, AS Tartu Veevõrk tehnilistest tingimustest detailplaneeringu koostamiseks 06.01.2015 INF/3, AS Tartu Keskkatlamaja Fortum Tartu tehnilistest tingimustest nr 154/14 10.12.2014, Elektrilevi OÜ Tartu Regionii tehnilistest tingimustest detailplaneeringuks nr 226001 08.12.14 ja Tartu linna üldplaneeringust.

Torustikud ja tänavad on planeeritud nii, et igale krundile on tagatud iseseisev juurdepääs ja toruühendused avaliku kasutusega tänavalt.

VEEVARUSTUS – pos 2, 4 ja 5 hoonetele on planeeritud veeühendused Päeva tänava DN 100 rekonstrueeritavast veetorustikust.

Piki sisetänavat kuni Pargi tänava De 110 rajatavast ringveetorust saavad veeühenduse pos 3, 9, 10, 11, 15, Pargi 15 ja Tähe 8 korterelamud.

Pos 1 hoone veeühendus on Tähe tn DN 100 veetorustikust, pos 6, 7 ja 8 veeühendused on Pargi DE 110 veetorust.

Kõigile torusõlmedele ja kaevudele tagatakse juurdepääs hooldustehnikaga.

Tulekustutusvee varustus on olemasolevatest Tähe, Päeva ja Pargi tänaval asuvatest hüdrantidest.

OLMEKANALISATSIOON – kõik planeeritud korterelamud ühendatakse olemasolevate kanalisatsioonitorustikega Tähe ja Pargi tänaval. Planeeringuala läbivad Tähe 4 kinnistut teenindav kanalisatsioonitorustik DN 300, mis tuleb enne ehitustegevust tõsta kõrvale planeeritud juurdepääsutänavale De 315 toruga ja suunata Pargi tänava kanalisatsioonitorustikku DN 600. Olemasolev ühendustoru De 200 Pargi tänaval tuleb asendada De 315 toruga enne teekatte paigaldust.

Päeva 7, 9 ja 13 kruntide kanalisatsioonitorustik mis läbib Tähe 10 kinnistut, tuleb ümber tõsta pos 6 ja 7 planeeritud trassile ja suunata Pargi tänava kanalisatsioonitorustikku.

Pos 1 ja 2 kruntide ühendused on planeeritud Tähe tänava olemasolevasse kanalisatsioonitorustikku.

Pos 4 ja 5 kruntide ühendused on planeeritud rekonstrueeritavasse Päeva tänava kanalisatsioonitorustikku DN 200.

Pos 6, 7 ja 8 kruntide ühendused on planeeritud Pargi tänava olemasolevasse kanalisatsioonitorustikku kasutades olemasolevaid ühendusi.

Pos 3, 9, 10, 11, Tähe 8 ja Pargi 15 on planeeritud rekonstrueeritavasse rajatavasse Päeva ja Pargi tänavat ühendavasse kanalisatsioonitorustikku DN 200.

SADEMEVEEKANALISATSIOON –planeeringuga on ette nähtud sademeveetorustik Päeva tänavale ja kavandatud juurdepääsutänavale, ühendusega Pargi tänava sademeveetorustikku De 788. Katustelt ja teedelt-platsidelt juhitakse sademevesi planeeritud kruntidelt rajatavasse ja olemasolevasse sademeveetorustikku.

Sajuvesi immutatakse haljasaladel krundi piires. Tagada krundi vertikaalplaneeringuga maapinna kalded nii, et sajuvee kogumine ja immutamine pinnasesse toimub oma krundil.

Vertikaalplaneeringuga jälgida võimalikult palju olemasolevat maapinda, reljeefi ning olemasolevaid Päeva ja Tähe tänavaid ning rekonstrueeritavat Pargi tänavat.

Planeeringu joonisel 4 ja 6 on antud orienteeruvad planeeritud maapinna kõrgusmärgid krundi nurkades ja tänavate ristmikel.

KÜTE – planeeringuala asub kaugkütte piirkonnas. Detailplaneeringuga on ette nähtud ühendused olemasoleva Tähe tänava DN 200 soojatorustikuga.

Päeva tänavale on planeeritud eelisoleeritud torustik pos 2 ja 5 soojavarustuseks ning piki juurdepääsutänavat pos 3, 4, 9, 10, 11, Tähe 8 ja Pargi 15 soojavarustuseks. Pos 6, 7 ja 8 hoonete soojavarustuseks on planeeritud haruliin juurdepääsutänavalt läbi sisehoovide – põhjuseks kaevetööde keeld Pargi tänaval.

Kinnistule tehtavatele haruühendustele peatorustikult paigaldada sulgarmatuur.

SIDEVARUSTUS – olemasoleva Päeva, Tähe ja Pargi tänavate sidekanalisatsiooni ühendustena. Planeeringualale kavandatud juurdepääsutänavale on kavandatud sidekanalisatsioon moodustatud kommunikatsioonide koridori.

ELEKTRIVARUSTUS – vastavalt OÜ Jaotusvõrgu tehnilistele tingimustele on Päeva tn pos 4 krundile ette nähtud 10/0,4 kV komplektalajaam koos nõutud teenindusmaa ning juurdepääsuga. Alajaama elektrivarustuseks teha ühendused Päeva tn maakaabelliinidest. Planeeritud alajaam tuleb ühendada Tähe 4 krundil asuva „Füüsika 142“ alajaamaga 0,4 kV kaablitega.

Paigaldatavast komplektalajaamast on planeeritud 0,4kv maakaabelliinidega elektritoide planeeritud korterelamutele kinnistule paigaldavatest jaotus- ning liitumiskilpidest.

Projekteerida krundisisene ja juurdepääsutee valgustus.

TÄNAVAVALGUSTUS on Tähe ja Pargi tänavatel olemasolev, Päeva tänaval tuleb tõsta tänavavalgustus tänava põhjaküljele. Ehitusprojektiga anda lahendus krundisiseste teede valgustusele

Planeeritud tehnovõrkude koondtabel:

| Tehnovõrk | Planeeritud trassi pikkus tänavaalal / kogupikkus |
|----------------------------|---|
| Vesi | 132 jm / 339 jm |
| Olmekanalisatsioon | 122 jm / 333 jm |
| Sademeveekanalisatsioon | 87 jm / 443 jm |
| Soojatrass | 108 jm / 364 jm |
| Side | 38 jm / 230 jm |
| Elekter (madalpingekaabel) | 161 jm / 476 jm |

11. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeringuga ettenähtu elluviimisega ei kaasne keskkonnaseisundi halvenemist. Kavandatud korterelamute gabariidid on sarnased ümbritsevate hoonetega, kaugus olemasolevatest elamutest ei too kaasa insolatsiooninõuete rikkumist.

Krundil tekkivad olmejäätmed sorteeritakse liigiti ja kogutakse selleks ettenähtud jäätmemajas (põhijoonis).

Prügi äravedu korraldada vastavalt piirkonnale määratud lepingulise jäätmekäitlusettevõttega.

12. Miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine

Miljöö ja muinsuskaitse põhimõtted on kajastatud joonisel 4.

Kuna detailplaneeringu ala asub Karlova miljööväärtusega hoonestusala piires, siis on detailplaneeringuga püütud võimalusel jälgida ajaloolist krundistruktuuri ja hoonestamise põhimõtteid.

Lähtudes planeeringuala loodenurka ulatuvast ehitismälestise Tähe tn 11/13 (reg nr 7099) 50m kaitsevööndist on kaitsevööndisse jäävate korterelamute pos 1 ja 2 kõrguse piiranguks seatud, arvestades muinsuskaitse eritingimusi, 3 korrust (kehtivas üldplaneeringus kuni 5 korrust).

13. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Alapunkti põhimõtted on kajastatud joonisel 4.

Arhitektuur peab olema linnaruumi sobiv, miljööväärtuslikule piirkonnale eripäraseid arhitektuurseid lahendusi tagav, kaasaegne, kõrgetasemeline ja ümbritsevat keskkonda väärtustav.

Tulenevalt planeeritava ala asukohast linnaehituslikult olulisel, hea vaadeldavusega Karlova miljööalal ning olemasolevast situatsioonist asumi olulise rekreatsioonialana, tuleb planeeringuala hoonestamiseks parima võimaliku arhitektuurse lahenduse saamiseks läbi viia vähemalt viie kutsutud osavõtjaga (meeskonnas peab vähemalt ühel arhitektil ja ühel maastikuarhitektil olema vastav kutsekvalifikatsioon kutseeaduse mõistes ning nad peavad olema tegevad ja töötanud omal alal vähemalt 3 aastat) kogu planeeringuala (sh pargiala) hõlmav arhitektuurivõistlus.

Arhitektuurivõistluse eesmärgiks on ala terviklik, keskkonda sobiv arhitektuurne lahendus. Hoonete ehitusprojektide aluseks on korraldatud arhitektuurivõistluse võidutöö. Arhitektuurivõistluse tingimused, osavõtjate nimekiri ja žürii koosseis tuleb kooskõlastada linnaarhitektiga, kooskõlastamisest keeldumine peab olema linnaarhitekti poolt põhjendatud. Žüriiliikmete enamus peab olema arhitektuurialase kõrgharidusega.

Pargi tn 15 krundi hoonestamisel võib vajadusel arhitektuurivõistlusest loobuda - sel juhul on ehitusprojekti aluseks linnavalitsuse poolt väljastatud täpsustavad arhitektuurset ja ehituslikud tingimused, mis järgivad ülejäänud alale koostatud arhitektuurivõistluse võidutööd ja naaberkruntide hoonete arhitektuurset lahendust.

Detailplaneeringu põhijoonisel on tähistatud planeeritud hoonestusala, mille piiresse peab projekteeritav hoone jääma. Hoone põhimahu asukoht on illustratiivne, kui on antud kohustuslik ehitusjoon siis peab põhimaht paiknema sellel joonel.

Korterite arv elamus peab olema arvestusega min 120 m² krundi pinda korteri kohta.

Kavandatava hoone kaldkatustel on lubatud katusekate valtsplekk või katusekivi, lamekatused kummibituumenkattega või haljastatud katused, parkimisrajatise katused murukatttega.

Välisviimistluseks on lubatud puit, krohv, hea arhitektuurse lahenduse ja piirkonda sobivuse korral on võimalikud ka muud kvaliteetsed materjalid. Avatäited puitraamidega. Avatäidete proportsioonid peavad sobima piirkonda.

Sokli kõrgused hoone fassaadil kavandada min 0,4m ja max 2,0m, sõltuvalt krundi ja tänava reljeefist. Päeva tänaval soklijoon kuni 0,6m, Tähe tänaval soklijoon kuni 1,0m.

14. Servituutide vajaduse määramine

Alapunkti põhimõtted on kajastatud joonisel 5.

Servituudid seatakse Asjaõigusseaduses ettenähtud korras.

Kogu planeeringualal on krunte läbivatele tehnovõrkudele ettenähtud isiklik kasutusõigus.

15. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Rakendada kuritegevuse riske vähendavaid meetmeid:

- Selgelt eristatav juurdepääs, piirete rajamine
- Hoonete vaheline nähtavus, parkimisala ja teede valgustus pimedal ajal
- Lukustatud välisuksed ja korterite uksed
- Süttimatust materjalist prügianumate kasutamine, jäätmemaja lukustamine

16. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Puuduvad.

17. Planeeringu elluviimise võimalused

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu linnale kohustusi Päeva 1, Tähe 8, Tähe 10 ja Pargi 15 kruntide detailplaneeringuga avalikuks kasutamiseks ettenähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste, sh sademeveekanaliseerimise väljaehitamiseks ja sellega seotud kulude kandmiseks.

Päeva tn 1, Tähe tn 8 ja Tähe tn 10 kinnistu igakordne omanik tagab detailplaneeringuga kavandatava ehitusõiguse realiseerimiseks vajalike rajatiste (avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ja tehnorajatiste sh sademeveekanaliseerimise) väljaehitamise ja sellega seotud kulutuste kandmise detailplaneeringus sätestatud viisil, mahus ja ulatuses.

Päeva 1, Tähe 8, Tähe 10 ja Pargi 15 kruntide detailplaneeringu ala tervikliku tulemuse saavutamiseks tuleb enne planeeringu ehitusõiguse realiseerimist Päeva tn 1, Tähe tn 8 ja Tähe tn 10 kinnistu igakordse omaniku poolt läbi viia vähemalt viie kutsutud osavõtjaga kogu planeeringuala (sh pargiala) hõlmav arhitektuurivõistlus. Võistlustingimustega tuleb sätestada ka tingimused Pargi-Tähe tänavate ristmikul oleva väljaku sidumiseks Pos12 ja Pos13 haljasaladega.

Üldkasutatav maa

Hoonete ehitusprojektid ja avalikku kasutusse määratava üldkasutatava maa, Pos 12, projekt tuleb koostada vastavalt detailplaneeringule ja arhitektuurivõistluse võidutööle.

Pos12, Pos13 avalik pargiala, sh sidumine Pargi-Tähe tänavate ristmikul oleva väljakuga, projekti tellija ja realiseerija on planeeringust huvitatud isik/Pos 12 krundi igakordne omanik. Päeva tn 1, Tähe tn 8 ja Tähe tn 10 kinnistuse omanikud rajavad omal kulul üldkasutatavale maale laste mänguväljaku, kõnniteed ja haljastuse (va kõrghaljastus).

Üldkasutatava maa haljastusprojekt realiseeritakse koos hoonete ehitamisega.

Üldkasutatava maa (POS 12) antakse pärast väljaehitamist üle Tartu linnale. Avalikku kasutusse määratava üldkasutatava maa Pos 12 võõrandamine linnale toimub krundi igakordse omaniku poolt tasuta. Vastav kokkulepe Tartu linnaga on sõlmitud enne detailplaneeringu kehtestamist.

Tähe tn 10 kinnistuse igakordne omanik kohustub enne esimesele ehitatavale hoonele ehitusloa väljastamist sõlmima Tartu linnaga lepingu, millega garanteeritakse Pos 12 väljaehitamine ja tasuta üle andmine Tartu linnale.

Läbipääsuservituut

Päeva tn 1, Tähe tn 8 ja Tähe tn 10 kinnistuse igakordne omanik kohustub detailplaneeringu kohaselt välja ehitama pos 1, 2, 3, 4, 9, 10, 11 ja Tähe tn 8 hoonestamise korral planeeringuga määratud ulatuses kvartali sisese avalikku kasutusse määratava tee (asfaltkattega sõidu- ja kõnnitee) ja sellega seonduvad rajatised, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatised (sh sademeveekanaliseerimise).

Juurdepääsutäna kogu ulatuses sõlmitakse Tartu linna kasuks tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus (läbipääsuservituut autotranspordile ja jalakäijatele).

Tehnovõrgud/ sadevesi

Vajalike kommunikatsioonide väljaehitamise kokkulepped võrguvaldajatega peavad olema fikseeritud enne hoonete ehitusloa väljastamist.

Sajuvee kanaliseerimise eeltingimuseks on sademeveetorustiku väljaehitamine Päeva tänavale ja kavandatud juurdepääsutänavale, ühendusega Pargi tänava sademeveetorustikku.

Sajuvee kanaliseerimine tuleb tagada esimese rajatava uushoone või kvartali sisese tänava valmimise ajaks. Sademeveetorustiku väljaehitus on eelduseks esimese hoone kasutusloale.

Avalikult kasutatav tänav

Päeva tn 1 ja Tähe tn 10 kinnistu igakordne omanik (Pos 1, 2, 3, 4 ja 5 krundi igakordne omanik) kohustub detailplaneeringu kohaselt välja ehitama planeeringuga määratud ulatuses avalikult kasutatava tee (Päeva tänavale planeeritud kõnnitee ja Päeva tänava põhjaküljele kavandatud välisvalgustuse).

Enne Pos 1, 2, 3, 4, 5 kavandatavatele hoonetele ehitusloa väljastamist peab olema Tartu linnaga sõlmitud leping, millega garanteeritakse Päeva tänavale kavandatud kõnnitee ja tänavavalgustuse väljaehitamine hiljemalt hoonete valmimise ajaks.

Käesolevas peatükis fikseeritud kokkulepped Tartu linnaga on sõlmitud enne detailplaneeringu kehtestamist.

Päeva tn 1, Tähe tn 8 ja Tähe tn 10 kinnistu igakordsed omanikud kohustuvad enne planeeringuga kavandatud uusehitisele ehk ehitatavale hoonetele ehitusloa väljastamist sõlmima Tartu linnaga lepingu millega garanteeritakse käesoleva peatüki kohaste nõuete täitmise osas kokkuleppe sõlmimine.

Arhitekt-planeerija Jüri Siim

Kooskõlastuste ja planeeringuga nõusolekute kokkuvõte

KOOSKÕLASTATUD

Päästeameti Lõuna Päästkeskuse insenertehniline büroo

6. märts 2015 a.

lisade kaust, lk 191

Nr K-M2/5

Margo Lempu

Vis lk 5 ja 6 /allkiri/

Elektrilevi OÜ

lisade kaust, lk 189

Projekti kooskõlastuse nr 0648042359

Kooskõlastuse kuupäev 27.02.2015

KOOSKÕLASTATUD tingimustel:

Tööprojektid kooskõlastada täiendavalt.

Tööjooniste staadiumiks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega.

Võrgu ümberehitamiseks kliendi soovil sõlmida Elektrilevi OÜ-ga lisateenuse leping projekteerimiseks ja tööde teostamiseks.

Tehnilised tingimused nr 226001

Kooskõlastuse väljastas: Okunev Eduard

AS-i Tartu Veevärk poolt ÜLE VAADATUD

04.03.2015, nr 124

lisade kaust, lk 190

/allkiri/ Peeter Pindma

ÜLE VAADATUD

05.03.2015

lisade kaust, lk 190

/allkiri/ Ülar Roose

AS Tartu Keskkatlamaja arendus- ja haldusinsener

Kooskõlastatud Pargi 11 krundi omanikud

T. Kesküla

M. Leib

13.03.2015

lisade kaust, lk 191

Projekt koodiga DP1167 on kooskõlastatud.

AS Eesti Telekom

ELION e-teenindus, 26.03.2015

lisade kaust, lk 193